

Csatár Község Önkormányzata Képviselő-testületének /2024. (.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról

Csatár Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel egyeztetve a település helyi építési szabályzatáról következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános előírások*

A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Csatár község közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra terjed ki.
- (2) Csatár község területén telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: az OTÉK), az egyéb általános érvényű jogszabályok, jogi rendelkezések és hatósági előírások, Csatár Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete, valamint e Rendelet alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során:

1. *kialakult állapot*: A meglévő épített környezetre jellemző adottságok összessége, ahol a telekméret tekintetében az e rendelet kihirdetésekor érvényes ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot, valamint a beépítettség, a beépítési magasság és az előkert

vonatkozásában az érintett telektől mindkét irányba 3-3 telek beépítettségét kell mértékadónak tekinteni.

2. *szélkerék*: szabadon álló és legfeljebb 10,0 m magas, háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű.
3. *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, a 4. melléklet szerinti fásszáru inváziós és termőhely-idegen növényfajok kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

Telekalakítás általános előírásai

3. §

(1) Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatók.

(2) Az építési övezetek és övezetek területén a telekegyesítés, a telekhatárrendezés, valamint a szabályozási vonallal érintett terület leválasztására irányuló telekfelosztás során a kialakítható telekméretnél kisebb telek létrehozható, ha az a rendezett telekstruktúra kialakítását szolgálja.

(3) Az építési övezetek és övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét

- a) a szabályozási tervben meghatározott építési vonal esetén e vonaltól a telek belseje felé mért 20 méteres sávban,
- b) építési vonallal nem szabályozott terület esetén az előkert és hátsókerti építési határvonalak közötti bármely 20 méteres sávban

kell biztosítani.

(4) A már beépült telkek a telekalakításról szóló jogszabály előírásainak megtartása mellett akkor megoszthatók, ha a megosztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége, az oldalkert és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek megfelelnek.

(5) Az övezet és építési övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár.

(6) Csatár község teljes területén szabályozási vonal, valamint építési övezet és övezet határ esetén a kialakítandó telekhatár a kialakult állapot és a domborzati adottságok figyelembevételével, geodéziai felmérés vagy útépítési tervhez kapcsolódó kisajátítási terv alapján szükséges

mértékben a szabályozási tervtől eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozási tervben előírányzott célokkal, illetve az eltérést a kialakult állapot vagy a kedvezőbb településképi illeszkedés indokolja és a létrejövő közterület az út- és közműépítmények, valamint a vízgazdálkodási területek helyigényének megfelel.

(7) Az általános mezőgazdasági terület, a védelmi és rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület övezetében a szabályozási terven nem jelölt közforgalom elől el nem zárt magánút megszüntethető, illetve új közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége 6 m, a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben 10 m.

(8) A (7) bekezdésben nem nevesített övezetek területén út területe csak a szabályozási terv szerint alakítható ki.

(9) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közútként vagy közforgalom elől el nem zárt magánútként kell kialakítani és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(10) Építési övezetek területén a telekalakítással, csoport újraosztással jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható.

Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterületen épület, építmény az önkormányzat hozzájárulásával a közlekedés zavarása nélkül helyezhető el.

(2) Közterületen csak közműépítmény számára alakítható ki önálló telek.

(3) A szabályozási terven jelölt közutak és közterületek területén belül a 3. mellékletben meghatározott építmények, közlekedési építmények, utcabútorok, a csomagátadó automaták, környezetvédelmi eszközök helyezhetők el, továbbá növényzet telepíthető. Az árubemutatásra szolgáló szerkezetek csak mobilak lehetnek, melyek kizárólag a nyitvatartási időszakban helyezhetők el a közterületen.

Építés általános előírásai

5. §

(1) Az építési övezetek és övezetek területén minden épület és építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az építési övezet és övezet területének a kialakult állapothoz illeszkedő szabályozása esetén azok rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságok figyelembevételével úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek, épületek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az építési övezet, övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

(2) Az építési övezetek és övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

- a) a szabályozási tervben jelölt építési vonal esetén az épület homlokzati határfalának külső síkját a térfalat meghatározóan, e vonalra illesztve,
- b) építési vonallal nem szabályozott építési övezetek és övezetek esetében az elő-, oldal és hátsókert szabályainak megtartásával,
- c) a szabályozási terv szerinti kijelölt oldalhatár esetén annak megfelelő építési helyen belül

lehet.

(3) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, a telken az építési helyet meghatározni, valamint közmű műtárgyat elhelyezni a szabályozási terven jelölt szabályozási vonal figyelembevételével lehet.

(4) Kerítés

- a) az útszabályozással érintett telek esetében a szabályozási vonal mentén,
- b) a nem utcafronti telekhatár esetén legfeljebb 2 m magassággal,
- c) a nem utcafronti telekhatáron támfal és tömör kialakítási mód esetén az alacsonyabb terepszinttől számítottan legfeljebb 2 m magassággal,
- d) az utcafronton legfeljebb 1,5 méter magassággal alakítható ki.

(5) Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfalépítmény közterület felőli építmény magassága legfeljebb 3 méter, mely építményre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

(6) A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet.

6. §

Meglévő beépítések esetében,

- a) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető, bővítés csak az építési hely területén lehetséges;
- b) ahol a meglévő épület homlokzat- vagy épületmagasság értéke az övezetre, építési övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható, ha az a kialakult állapot szerinti homlokzat- vagy épületmagasságot nem növeli.
- c) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, ott a meglévő épületek felújíthatók, átalakíthatók vagy függőleges irányban bővíthetők.

Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó szabályok

7. §

(1) Az előkert mértéke:

- a) a szabályozási terven építési vonallal szabályozott terület esetében az építési vonal szerint,
- b) kialakult beépítés esetén az illeszkedés szabálya szerint,
- c) kialakult beépítés és építési vonal hiányában 5 méter.

(2) Az előkert területén elhelyezhetők az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

- a) az építési hely előtti területen gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.
- b) terepszint alatti építmény.

(3) A hátsókert mélysége az OTÉK előírásai szerint meghatározott.

(4) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 2 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfallal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzat magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

(5) Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a nagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

- a) szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

Állattartó építmények elhelyezésének szabályai

8. §

(1) Állattartó, valamint trágyatároló építményt a környezetvédelmi hatóság által megállapított védőtávolságot, valamint az 4. melléklet szerinti elhelyezési távolságot betartva szabad kialakítani és üzemeltetni az egyes huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget befogadó épületektől úgy, hogy az a környezetre zavaró hatással ne legyen.

(2) Az egységes környezethasználati engedélyhez és telepengedélyezési eljáráshoz kötött tevékenységek esetén a környezetvédelmi hatóság által a védendő épülettől megállapított védőtávolság és e rendelet 4. melléklete szerinti távolság közül a szigorúbb mértéket kell figyelembe venni.

(3) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózióknak ellenálljon. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya és trágyalé tárolására. A saját szükségletet meghaladó állattartás esetén a híg trágyatároló és az almostrágya tároló zárt fedését kötelező kialakítani.

(4) Állattartó építmény a 3. melléklet figyelembevételével, abban az esetben helyezhető el, amennyiben a telek területe eléri vagy meghaladja az övezetben, építési övezetben előírt kialakítható minimális telekméretet.

(5) Az állattartás épületeire vonatkozó szabályokat rendeltetés-változtatás esetén is alkalmazni kell.

Tereprendezésre vonatkozó szabályok

9. §

(1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény, illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.

(2) A terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre.

(3) A beépítésre szánt övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 2 méter lehet.

Járművek elhelyezése

10. §

Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén

a) minden lakás önálló rendeltetési egység után 1 db,

- b) a nem lakás rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetében az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott számú személygépkocsi számára kell elhelyezést biztosítani.

Építészeti értékek országos védelme

11. §

- (1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

12. §

- (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyósó övezetével érintett területeken
- a) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve történhet;
 - b) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el;
 - c) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve;
 - d) környezetszennyező tevékenység nem folytatható;
 - e) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.
- (2) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében és az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
- (3) Az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén:
- a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható,
 - b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.
- (4) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.
- (5) Ha egy telek az ökológiai hálózat ökológiai folyósója övezete által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó előírásokat csak az érintett telekrészen kell

alkalmazni, a nem érintett telekrészen az övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

(6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.

(7) A védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető. Fásítás során inváziós fajok alkalmazása település teljes területén tilos.

(8) A település közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték (BIA) fenntartásához igénybe vett területeket az 5. melléklet tartalmazza.

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

13. §

(1) A település közigazgatási területén található országos főút külterületi szakaszai mellett 50 méteres védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Külterületen a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított 3-3 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet elhelyezni nem lehet. A telekalakítást követően az út kiépítéséig fennálló időszakban az útingatlanon az ingatlan tengelyétől számított 4-4 m-en belül szilárd akadályt, fás szárú növényzetet elhelyezni nem lehet.

(3) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) Az építési övezetek és övezetek telkein belül a szabályozási terven feltüntetett közművezetékek és védősávjaik biztosítása szükséges.

(5) A meglévő villamosenergia közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A földgáz elosztóvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a gázelosztó vezetékek biztonsági követelményeiről és a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(7) A vizes élőhelyek védőterületén – a vízfolyás partvonalától számított 50 méteren belül – természeti területen, a természet védelméről szóló törvénnyel szinkronban a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmény nem helyezhető el.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

14. §

Építési övezetek területén szabályozási terven jelölt e rendelet szerinti zöldfelületet és a zöldfelület előírt fásítását új telephely vagy új épület létesítése esetén a használatbavételig meg kell valósítani. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni. A kötelező fásítás területén kialakult, vagy telepített fás szárú növényzet fenntartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell.

Településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

15. §

(1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg e rendelet 6. sz. mellékletében felsorolt ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni és amennyiben az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

Közművekre vonatkozó általános előírások

16. §

(1) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt. A műszaki okokból indokoltan a földben maradó funkcióvesztett vezetéknek – környezeti elemek károsodásának kizárásával való – lezárását, az eltömedékelését szakszerűen, a későbbi roskadás-mentesség biztosításával el kell végezni.

(2) A megújuló energiahordozók közül a szélenergia hasznosítására szolgáló szélkerék mezőgazdasági üzemi terület, közműelhelyezési terület, közpark zöldterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, különleges beépítésre nem szánt temető terület és a különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezetében elhelyezhető, ha az a településképi szempontból elfogadható és környezetére nincs jelentős zavaró hatással.

(3) Külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület közművesítését, valamint úttal való feltárását annak kell biztosítani, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.

(4) A település területén a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Ivóvízellátás

17. §

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldással történhet.

Szennyvízelvezetés

18. §

(1) Megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat esetén

- a) új épület elhelyezése,
- b) meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása során, ha szennyvízkibocsátás történik, a hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítését követő 1 éven belül csatlakozni kell a kiépített szennyvízcsatorna hálózatra, amennyiben a területen szennyvíz keletkezik.

(3) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén csak az előírt engedéllyel rendelkező egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítését követően lehet.

(4) A település területén a szippantott szennyvíz kezelés nélkül nem helyezhető el.

(5) A talaj és a talajvíz védelme érdekében tisztítatlan szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

Csapadékvíz-elvezetés

19. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elsikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Nyílt árkos vízelvezető rendszer esetében a kapubehajtók építése és egyéb közlekedési létesítménnyel való keresztezés kialakítása során áteresztő létesítése kötelező.

(2) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszert megfelelően karbantartani.

(3) Az ingatlanon keletkező csapadékvíz közterületre kivezetni csak térszín alatti kivezetéssel, legalább 40 cm átmérőjű áteresz beépítésével, az átereszek végének megfelelő megtámasztásával valósítható meg, amennyiben az ingatlannal határos közterületen üzemelő csapadékvíz-elvezető létesítmény a befogadásra alkalmas.

(4) Az ingatlan megközelítését biztosító, egybefüggő 5 méternél szélesebb kapubejáró víznyelő rács beépítésével építhető meg.

(5) Az ingatlan tulajdonosa köteles a terepszint alatti épületrészek felszíni vizek elöntése elleni védelmét megfelelő műszaki megoldás kialakításával biztosítani, melynek vízelvezető rendszere a közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményhez visszaáramlás elleni műszaki védelemmel csatlakoztatható.

(6) Rendezetlen csapadékvíz elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését az ingatlan tulajdonosának biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.

(7) A lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tárolóban vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni és késleltetve lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni. Az élővízbe vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell.

(8) A meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

(9) Nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlan tulajdonosa köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését.

(10) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcsatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízelvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízelvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadékcsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját illeti.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

20. §

A település területe a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló jogszabály rendelkezései alapján III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba

sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló jogszabály határozza meg.

III. Fejezet *Különös előírások*

Építési övezetek, övezetek

21. §

(1) Az igazgatási terület beépítésre szánt területén megállapított sajátos használat szerinti építési övezetek:

1. falusias lakóterület építési övezete (Lf-1, Lf-2),
2. kertvárosias lakóterület építési övezete (Lke-1, Lke-2)
3. intézményi vegyes terület építési övezete (Vi),
4. különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü).

(2) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területén megállapított sajátos használat szerinti övezetek:

1. közúti közlekedési terület övezete (KÖu, Köu-k),
2. közműelhelyezési terület övezete (Közm),
3. közpark zöldterület övezete (Zkp),
4. védelmi célú erdőterület övezete (Ev),
5. rekreációs célú erdőterület övezete (Er)
6. egyéb erdőterület övezete (Ee),
7. kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk),
8. általános mezőgazdasági terület övezete (Má),
9. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete (Mt),
10. vízgazdálkodási terület övezete (V),
11. különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete (Kb-T)
12. különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete (Kb-Sp)
13. különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület övezete (Kb-Rek)

(3) Az igazgatási területen megállapított építési övezetek és övezetek lehatárolását az 1. melléklet szerinti szabályozási terv határozza meg.

(4) Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

Falusias lakóterület építési övezete

22. §

(1) Az Lf-1 jelű és az Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf-1 jelű és az Lf-2 jelű falusias lakóterület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg. A 3. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Az állattartással kapcsolatos építmények elhelyezésének feltételeit e rendelet 8. §-a és 4. melléklete tartalmazza.

(4) Az Lf-1 jelű falusias lakóterület építési övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezet. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével részben érintett övezetben e rendelet 12. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók azzal, hogy térségi övezettel érintett ingatlanokon a szabályozási terv a beépítési tilalmat jelöli.

Kertvárosias lakóterület építési övezete

23 §

(1) Az Lke-1 jelű és az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezete laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 jelű és az Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg. A 3. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Az állattartással kapcsolatos építmények elhelyezésének feltételeit e rendelet 8. §-a és 4. melléklete tartalmazza.

Intézményi vegyes terület építési övezete

24. §

(1) A Vi jelű intézményi vegyes terület építési övezete elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi jelű intézményi vegyes terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket 3. melléklet határozza meg.

(3) A Vi jelű építési övezetben a 3. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a meglévő rendeltetések használatát nem korlátozza.

(4) A Vi jelű építési övezetben lakás, szolgálati lakás kizárólag az (1) bekezdés szerinti valamely rendeltetés megléte esetén vagy azzal egyidejűleg létesíthető.

Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

25. §

(1) A K-Mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg. A 3. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető rendeltetés abban az esetben helyezhető el, ha az a meglévő rendeltetések használatát nem korlátozza.

(3) A K-Mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet építési telkein lakás, szolgálati lakás kizárólag az (1) bekezdés szerinti valamely rendeltetés megléte esetén vagy azzal egyidejűleg létesíthető.

A közúti közlekedési terület övezete

26. §

(1) A közúti közlekedési területek szerepkörük alapján az alábbi övezetekbe tartoznak:

- a) KÖu: helyi főhálózat részét képező belterületi lakó és kiszolgáló utak gyűjtőútja
- b) KÖu-k: belterületi lakó és kiszolgáló utak, külterületi gazdasági feltáró és kiszolgáló utak, mezőgazdasági és erdészeti utak

(2) A KÖu jelű és a KÖu-k jelű övezetek elsősorban a helyi közút, a kerékpárút, a közterületi gépjármű-várakozóhelyek, a járda, a köztér építményei, a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak, továbbá biztosítják a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi igények kiszolgálását.

(3) A KÖu és KÖu-k jelű közúti közlekedési terület övezetekben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(4) A KÖu és KÖu-k jelű közúti közlekedési terület övezetében a közlekedési és közmű építmények méretét úgy kell meghatározni, hogy az a helyi sajátosságoknak megfelelő zöldfelületi, gyalogosközlekedési, valamint csapadékvíz-szikkasztási igényeket ki tudja szolgálni.

A közműelhelyezési terület övezete

27. §

(1) A Közm jelű közműelhelyezési terület övezete a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A Közm jelű közműelhelyezési terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

A közpark zöldterület övezete

28. §

(1) A Zkp jelű közpark zöldterület övezete állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A Zkp jelű közpark zöldterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

Erdőterület övezetei

29. §

(1) Az erdőterület övezetek az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgálják.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület, az Er jelű rekreációs erdőterület, az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése – a magasfeszültségű hálózat kivételével – csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Az erdőterület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 12. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(4) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület, az Er jelű rekreációs erdőterület, az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

A védelmi célú erdőterület övezete

30. §

(1) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdő, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdő, a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdő, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdő.

(2) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

(3) Az Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetében a 3. melléklet alapján feltétellel elhelyezhető építmények csak természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódóan létesíthetők, a közcél és a természeti állapot fenntartásával.

Egyéb erdőterület övezete

31. §

(1) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében jellemzően az erdőről szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdők tartoznak.

(2) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetbe gazdasági rendeltetésű erdők tartoznak. Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetében a 3. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető építmények csak erdészeti, vadgazdálkodási, természetvédelmi és közjóléti célból létesíthetők, a közcél és a természeti állapot fenntartásával.

(3) Az Ee jelű egyéb erdőterület övezetben építmények egyenként legfeljebb 300 m² bruttó alapterülettel létesíthetők.

Rekreációs célú erdőterület övezete

32. §

(1) Az Er jelű rekreációs erdőterület övezete jellemzően a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Er jelű rekreációs erdőterület övezetében a 3. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető építmények a közcél és a természeti állapot fenntartásával létesíthetők. Vendéglátó, szállás jellegű és diákszállás rendeltetés csak az oktatási vagy kulturális rendeltetés megléte esetén, ahhoz kapcsolódóan létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület övezete

33. §

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit szolgáló területek tartoznak.

(2) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont nem alakítható ki.

Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete

34. §

(1) Az Mt. jelű tárgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.

(2) Az Mt. jelű tárgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 12. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

(3) Az Mt. jelű tárgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

Vízgazdálkodási terület övezete

35. §

(1) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetébe a folyóvizek és a közcélú nyílt csatornák tartoznak, ahol építményt elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

(2) A V jelű vízgazdálkodási terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg. A 3. melléklet szerint feltétellel elhelyezhető építmények az érintett ökológiai hálózat térségi övezeteire vonatkozó előírásokkal összhangban létesíthetők.

(3) A V jelű vízgazdálkodási terület övezete az országos ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetével érintett övezet, mely területen e rendelet 12. § (1) bekezdésében foglalt korlátozások az irányadók.

Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete

36. §

(1) A Kb-Sp jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetébe a sport célú tevékenységeket szolgáló területek tartoznak.

(2) A Kb-Sp jelű különleges beépítésre nem szánt övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület övezete

37. §

(1) A Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület övezetébe a sport pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló területek tartoznak.

(2) A Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

Különleges beépítésre nem szánt temető terület övezete

38. §

(1) A Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(2) A Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetében az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

39. §

(1) A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(2) A rendelet mellékletei a következők:

1. melléklet: Szabályozási tervlap
2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai
3. melléklet: A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területen elhelyezhető és tiltott rendeltetések
4. melléklet: Az állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésének szabályai
5. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek
6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke

(3) Hatályát veszti Csatár Község Képviselő-testületének 2/2007. (II.14.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

40. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.

Péntek Gabriella
polgármester

Dr. Ürmösiné Kőmíves Eleonóra
jegyző

Általános indokolás

Csatár Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött új településterv készítésének szükségességéről és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított véleményezésre jogosult szervekkel és partnerekkel egyeztetve. A jogszabályban meghatározott általános egyeztetési eljárásban alkotta meg a településfejlesztési tervét és a településszerkezeti tervét, illetve a település helyi építési szabályzatát.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet hatályára vonatkozó rendelkezésként meghatározásra kerül a szabályozás területi és tárgyi hatálya.

A 2. §-hoz

A rendeletben alkalmazásra kerülő értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

A 3. §-hoz

A település közigazgatási területén irányadó telekalakítási szabályok részleteit határozza meg, melynek során kimondja a szabályozás, hogy a közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben kialakíthatók az övezeti előírásoktól függetlenül. A szabályozás rendezi az építési övezetek és övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatóságát is. A rendelet főszabályként rögzíti az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár előírását, valamint a már beépült telkek akkor megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége, az oldalkert és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek megfelelnek. Fontos előírása a rendeletnek, hogy az általános mezőgazdasági, a védelmi erdő, rekreációs célú erdő, egyéb erdő övezeteiben a szabályozási terven nem jelölt kiszolgáló út megszüntethető, illetve új kiszolgáló út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével.

A 4. §-hoz

A rendelet tartalmaz előírásokat a közterületen történő épület és építmény elhelyezéséről, továbbá a jogszabály kimondja, hogy közutak és közterületek területén belül közlekedési építmények, utcabútorok, a csomagátadó automaták, környezetvédelmi eszközök, valamint közművek helyezhetők el, továbbá növényzet telepíthető. Az árubemutatásra szolgáló szerkezetek csak mobilak lehetnek, melyek kizárólag a nyitvatartási időszakban helyezhetők el a közterületen.

Az 5.-6. §-hoz

Az építési övezetek és övezetek területén történő általános építési követelményeket határozza meg, melynek során különös figyelmet kell fordítani a környezettel, a településképpel történő összhang megteremtésére és a kialakult állapot, a helyszíni adottságok figyelembevételére és a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatósága zavarása alóli tartózkodásra. Épületet elhelyezni elsősorban a szabályozási tervben jelölt építési hely területén, az építési hely jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében

pedig az elő-, oldal és hátsókert szabályainak megtartásával lehet. Fontos szabályozása a rendeletnek meglévő beépítéseket érintő bővítés és a kerítés elhelyezésének szabálya.

A 7. §-hoz

A rendelet a központi jogszabályi rendelkezésein túl szabályozza az elő-, oldal-, és hátsó kert szabályait.

A 8. §-hoz

Fontos szabályozása a rendeletnek az állattartó építmények, illetve a trágyatároló építmény elhelyezésének részletszabályai. Kiemelkedő újítása a rendeletnek, hogy állattartó, valamint trágyatároló építményt az egyes huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiséget befogadó épületektől a 4. melléklet szerinti távolságot betartva szabad kialakítani és üzemeltetni. A szabályozás célja, hogy az állattartó építmény fenntartása a környezetre zavaró hatással ne legyen. A szabályozás külön rögzíti, hogy az állattartás épületeire vonatkozó szabályokat rendeltetés-változtatás esetén is alkalmazni kell.

A 9. §-hoz

A szabályozás külön foglalkozik a telek természetes terepfelületét érintő változtatási lehetőséggel, mely elsősorban a rendeltetésszerű építmény, illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében valósulhat meg a talaj állékonyságának fenntartása mellett, azzal, hogy a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel és a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre és a beépítésre szánt övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 2 méter lehet.

A 10. §-hoz

A rendelet a központi előírásokat megtartva rögzíti a parkoló létesítésének szabályait.

A 11. §-hoz

A szabályozási terv a település területén található műemléket, annak telkét, műemléki környezetét, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jelöli, amely körülményre az építési tevékenységnél különös figyelmet kell fordítani. A település területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével a központi jogszabályok irányadók.

A 12. §-hoz

A rendelet a táj- és természetvédelem körében a központi előírásokra alapoz. A rendelet meghatározza a település közigazgatási területén lévő térségi övezettel érintett területeken irányadó korlátozásokat. Fontos szabályozási elem, hogy a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.

A 13. §-hoz

A helyi szabályozás külön rögzíti a település közigazgatási területén található az országos főutak külterületi szakaszai mellett 100 m-es védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a központi előírások alkalmazását rendeli alkalmazni. A rendelet rögzíti, hogy a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények

mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek kezelésére a központi előírások irányadók. Az önkormányzati rendelet a vízvezetékek, szennyvíz-nyomóvezetékek esetében a szabályozási terven jelölt a védősáv biztosítását határozza meg. A szabályozás a meglévő villamos közművek részére, illetve a gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezeteket- állapít meg. A vizes élőhelyek védőterületén a törvényi szabályozást rendeli alkalmazni.

A 14. §-hoz

Szabályozza a rendelet, hogy a fenntartható környezetvédelem érdekében a terven jelölt zöldfelületet és a zöldfelület fásítását új építés során annak használatbavételéig ki kell alakítani.

A 15. §-hoz

A rendelet rendelkezik a települési önkormányzatot településrendezési célok megvalósítása érdekében megillető elővásárlási jog alapításáról a 6. mellékletben meghatározott ingatlanok vonatkozásában, melyet az az ingatlan-nyilvántartásba is be kell jegyeztetni, illetve törölni kell, amennyiben a jog fenntartásának indokai megszűnnek.

A 16. §-hoz

A helyi rendelet külön kitér a felhagyott, feleslegessé vált közművet érintő felszámolási kötelezettségéről. A megújuló energiahordozók közül szélenergia hasznosítására szolgáló szélkerekek építési lehetőségét engedi a rendelet, amennyiben az településképi szempontból elfogadható és környezetére nincs jelentős zavaró hatással. A település jövőbeli fejlesztése érdekében szükséges belterületbe vonás, közművesítését, valamint úttal való feltárását annak kell biztosítani, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.

A 17. §-hoz

A beépítés feltételeként rögzíti a rendelet, hogy az ivóvíz csatlakozását a hálózatra szükséges kialakítani, melynek hiánya esetén lehetséges egyedi megoldás alkalmazása.

A 18. §-hoz

Elengedhetetlen környezetvédelmi rendelkezésként kerül rögzítésre a rendeletben, hogy a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózat való rákötés kötelező, legkésőbb a hálózat kiépítését követő 1 éven belül, továbbá egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy zárt, vízzáró kivitelű szennyvíztároló létesítése kizárólag szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület elhelyezése, meglévő épület átalakítása, bővítése, vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén lehetséges. Fontos tilalomként rögzíti a rendelet, hogy a település területén a szippantott szennyvíz kezelés nélkül nem helyezhető el, illetve tisztítatlan szennyvíz szikkasztása a település teljes közigazgatási területén nem megengedett.

A 19. §-hoz

Általános kötelezésként rögzíti a rendelet, hogy bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elszikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Követelményként került rögzítésre továbbá a nyílt árkos vízelvezető rendszer esetében a kapubehajtók építése és egyéb közlekedési létesítménnyel való keresztezés kialakítása során átereszt létesítésének előírása és a területén lévő vízelvezető rendszert megfelelő karbantartása. Fontos előírása a helyi építési szabályzatnak az ingatlan-tulajdonos számára előírt tűrési kötelezettség, mely szerint a nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok üzemelését köteles biztosítani, a meglévő

vízvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos és a meglévő nyílt rendszer átépítése, zárt csatornává tétele csak vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.

A 20. §-hoz

A település területének katasztrófavédelmi osztályba sorolását rögzíti.

A 21. §-hoz

A rendelet külön rögzíti a beépítésre szánt területén megállapított sajátos használat szerinti építési övezeteit, valamint a beépítésre nem szánt területén megállapított sajátos használat szerinti övezeteit, amelyek a lehatárolását az 1. melléklet szerinti szabályozási terv határozza meg és a telekalakítási és beépítési szabályokat a 2. melléklet részletezi.

A 22. §-hoz

A falusias lakóterület építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 23. §-hoz

A kertvárosias lakóterület építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 24. §-hoz

Az intézményi vegyes terület építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 25. §-hoz

A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 26.§-hoz

A közúti közlekedési terület övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 27. §-hoz

A közműelhelyezési terület övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 28. §-hoz

A közpark zöldterület övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 29.-32. §-hoz

A település közigazgatási területén a védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület és egyéb erdőterület övezetére vonatkozó előírásokat részletezi. A szabályozás külön meghatározza a kiemelt térségi övezettel érintett területek vonatkozásában irányadó korlátozásokat.

A 33. §-hoz

A község közigazgatási területén az általános mezőgazdasági terület övezetre vonatkozó építési és hasznosítási lehetőségeit részletesen meghatározza.

A 34. §-hoz

A község közigazgatási területén a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetre vonatkozó építési és hasznosítási lehetőségeit részletesen meghatározza.

A 35. §-hoz

A vízgazdálkodási terület övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 36. §-hoz

A különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 37. §-hoz

A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 38. §-hoz

A rendelet mellékleteit nevesíti, valamint a rendelet alkalmazási szabályaként rögzítésre kerül, hogy előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

A 39. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről, valamint Csatár Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 2/2007. (II. 14.) önkormányzati rendelet deregulációjáról rendelkezik.